

**Moderne Geschäftsfläche in bester Frequenzlage –
Büro/Geschäftslokal mit 64 m²**



Objektnummer: 492

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4560 Kirchdorf an der Krems
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	64,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaltmiete (netto)	916,29 €
Kaltmiete	1.051,54 €
Miete / m²	14,20 €
Betriebskosten:	135,25 €
USt.:	210,31 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

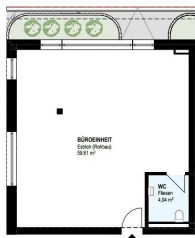
Ihr Ansprechpartner



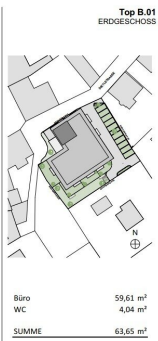
Ing. Stefan Pichler

SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels

T +43 7242 306030



M 1:100
0 5 10 m





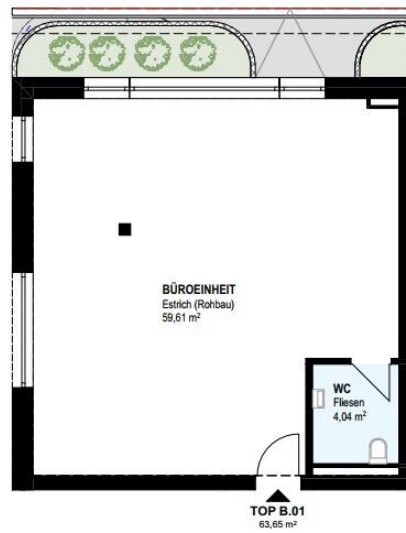
SPERER
Immobilien

SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

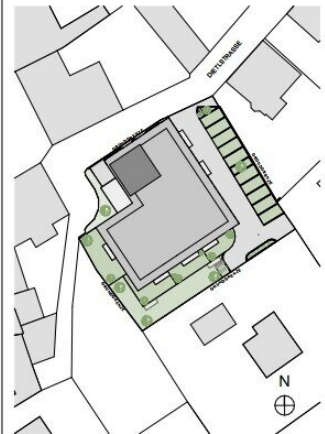
Unsere Leistungen:

- » Punktgenaue Bewertung
- » Top Vermarktung
- » Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:
Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com



Top B.01
ERDGESCHOSS



Büro	59,61 m ²
WC	4,04 m ²
SUMME	63,65 m²

Objektbeschreibung

Attraktive Geschäftsadresse mit individueller Gestaltungsmöglichkeit

In ausgezeichneter Lage, nur wenige Schritte vom Stadtplatz von **4560 Kirchdorf an der Krems**, befindet sich dieses moderne Büro- bzw. Geschäftslokal in der **Dietlstraße 2**. Die rund **64 m² große Erdgeschossfläche** bietet ideale Voraussetzungen für Büro-, Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Glasfront mit repräsentativem Eingangsportal**, die nicht nur für helle, freundliche Räumlichkeiten sorgt, sondern auch eine ausgezeichnete Präsentations- und Werbefläche für Ihr Unternehmen bietet.

Das Objekt ist im **Edelrohbau** hergestellt und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Geschäftsräumlichkeiten weitgehend nach Ihren individuellen Anforderungen zu gestalten. Bis zur Übergabe wird auf Kosten des Vermieters ein hochwertiger **Bodenbelag (Parkett oder Fliesen)** verlegt, alternative Beläge auf Anfrage möglich. Darüber hinausgehende Ausstattungswünsche können nach Vereinbarung berücksichtigt werden.

Ein **KFZ Frestellplatz** ist bereits im Mietangebot inkludiert. Weitere Stellplätze bei Verfügbarkeit auf Anfrage möglich.

Highlights Büro/Gewerbefläche Top 1 / Erdgeschoss (EG)

- ca. **64 m²** Nutzfläche
- Repräsentative **Erdgeschosslage**
- Großzügige **Glasfront mit Auslage** und hoher Werbewirksamkeit
- Zentrumsnahe Lage, nur wenige Gehminuten vom Stadtplatz
- Flexible Nutzung als Büro, Praxis oder Geschäftslokal
- Individuelle Ausstattungsoptionen nach Vereinbarung

- **1 Frestellparkplatz inklusive**, weitere Stellplätze auf Anfrage

Die Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind in der angeführten Gesamtmiete noch nicht berücksichtigt, diese Kosten sind verbrauchsabhängig und werden direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben und abgerechnet.

Die **Befristungsdauer** sowie ein Kündigungsverzicht können ggf. nach Vereinbarung angepasst werden.

Optional besteht die Möglichkeit einer **Miete mit Kaufoption**. Gerne informieren wir Sie auf Anfrage über die Rahmenbedingungen und individuellen Möglichkeiten.

Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage !

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap